

Guida alla compilazione del quadro B dei redditi dei fabbricati delle persone fisiche.

Il quadro B deve essere compilato dai possessori a titolo di proprietà, usufrutto , abitazione (quale coniuge superstite), o altro diritto reale, fabbricati situati nel territorio dello stato iscritti o iscrivibili al catasto edilizio urbano .

Il nudo proprietario non deve compilare tale quadro.

Non vanno dichiarati nel quadro B:

- le costruzioni rurali ad uso abitativo effettivamente adibite agli usi agricoli,
- le costruzioni strumentali alle attività agricole (es.: destinate alla conservazione di piante, custodia attrezzi agricoli , ecc...),
- gli immobili in corso di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per il tempo indicato nelle corrispondenti concessioni, licenze o autorizzazioni pubbliche,
- immobili adibiti a musei, biblioteche, archivi, cineteche, ecc. da cui non derivi alcun reddito per il possessore che dovrà denunciarne l'inizio entro tre mesi all'Agenzia delle Entrate ,
- gli immobili destinati all'esercizio del culto, i monasteri di clausura, se non locati.

La compilazione del quadro B presume la conoscenza dei seguenti dati:

- valore della rendita catastale , di solito reperibile nell'atto notarile d'acquisto, nella denuncia di successione, nella visura catastale (oggi disponibile anche tramite internet) , ecc..,
- il numero di giorni di possesso nell'anno per cui si compila la dichiarazione e la percentuale di possesso dell'immobile dichiarato,
- l'importo del solo canone di locazione (al netto quindi delle eventuali spese condominiali quantificate anche forfettariamente nel contratto e pagate assieme al canone),
- il codice catastale del comune ove è situato l'immobile (codice alfa numerico di quattro caratteri, reperibile in fondo alle istruzioni ministeriali delle dichiarazioni, nella visura catastale, ecc...) ,
- il valore dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il fabbricato che state dichiarando per l'anno appena trascorso,
- data, numero di registrazione e codice dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (reperibile sul modulo di versamento dell'imposta di registro -F23) ove è stato registrato il contratto di locazione a canone "convenzionale" o il contratto di comodato.

La compilazione que'anno si diversifica dagli scorsi anni per il maggior dettaglio che richiede il campo relativo all'utilizzo dell'immobile che state dichiarando; il codice 9 non è piu' utilizzabile come codice residuale di destinazione dei fabbricati diversi dall'abitazione principale con relativa pertinenza e da quelli locati , ma si rileva in genere utile per i solo fabbricati privi di allacciamenti di acqua , luce e gas (per cui è inoltre necessario predisporre una dichiarazione sostitutiva d'atto notorio), escluse le pertinenze e per gli immobili commerciali non locati.

Ogni altro caso e' dettagliatamente previsto dai nuovi codici utilizzo:

- **10** abitazione o pertinenza dati in uso gratuito a un proprio familiare,
- **11** pertinenza di immobile tenuto a disposizione,
- **12** immobile tenuto a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero o già utilizzato come abitazione principale o pertinenza da contribuenti trasferiti temporaneamente in altro comune,
- **13** bene di proprietà condominiale (locale portineria, ecc.),
- **14** immobile situato in Abruzzo e concesso in locazione,
- **15** immobile situato in Abruzzo e concesso in comodato.

Abitazione principale:

è quella in cui la persona fisica che la possiede in base al diritto reale (proprietà, usufrutto, abitazione, ecc.) “ o “ **i suoi familiari** dimorano abitualmente.

E' abitazione principale anche l'unità immobiliare, non locata, posseduta (a titolo di proprietà o di usufrutto) da soggetti residenti in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente. La rendita catastale dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, pur contribuendo alla formazione del reddito complessivo, è successivamente dedotta interamente: in definitiva, l'abitazione principale e le relative pertinenze non vengono tassate.

Fabbricati di nuova costruzione:

il relativo reddito concorre a formare il reddito complessivo dalla data in cui il fabbricato è divenuto idoneo all'uso cui è destinato o è stato comunque utilizzato dal possessore .

Immobili locati:

Per l'abitazione principale locata per parte dell'anno la deduzione dal reddito, rapportata alla quota di possesso e al periodo di utilizzo come abitazione principale, spetta soltanto se, confrontata la rendita catastale rivalutata con il canone di locazione diminuito del 15%, l'immobile risulta soggetto a tassazione sulla base della rendita catastale .

Per gli altri fabbricati locati , se il canone di locazione, risultante dal contratto, ridotto forfetariamente del 15% è superiore alla rendita catstale, il reddito da tassare è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.

Ulteriori riduzioni di reddito sono previste per i comuni ad alta tensione abitativa (elencati nelle istruzioni ministeriali), nell'ipotesi in cui siano stipulati contratti di locazione (a canone “convenzionale”) sulla base di accordi definiti in sede locale dalle organizzazioni di categoria o siano stipulati contratti con studenti universitari fuori sede sulla base di accordi locali posti in essere dai comuni sedi di università; in tali casi infatti il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati a decorrere dal 30.12.1998 in conformità al modello approvato dai citati accordi locali, è ulteriormente ridotto del 30%. Tale riduzione, del 30%, si applica al canone già ridotto del 15%.

Se il canone di locazione del solo immobile ad uso abitativo non è stato percepito ed entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore, tale canone non deve essere dichiarato. Diversamente, se la convalida non interviene in tempo, a fronte delle imposte versate sino a tale data sulla base di canoni non percepiti è riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare

Per gli immobili non censiti in catasto, poiché è venuta meno la possibilità di indicare la rendita provvisoria, al possessore non resta altro che denunciare l'immobile in catasto e richiedere l'attribuzione di rendita o seguire la procedura "Docfa". In difetto l'Agenzia delle Entrate procederà all'accertamento catastale con efficacia retroattiva della rendita.

Con Comunicato Agenzia Territorio 15.12.2009, è stato pubblicato l'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati che non risultano dichiarati a Catasto e sono state costituite delle liste di particelle iscritte al Catasto terreni interessate da fabbricati che non risultano iscritti al Catasto edilizio. Tali elenchi sono consultabili presso ciascun Comune interessato, presso le sedi dei competenti Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio o sul sito www.agenziaterritorio.gov.it. I titolari di diritti reali devono dichiarare i suddetti fabbricati al Catasto edilizio urbano entro il 15.7.2010.

I fabbricati per i quali è stata accertata, dagli organi competenti, l'inagibilità per degrado fisico (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti) o per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione, i proprietari possono segnalare all'Ufficio del Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale) la mancanza dei requisiti che determinano l'ordinaria destinazione dell'immobile e, quindi, ottenere la variazione dell'accertamento catastale. All'immobile verrà attribuita una nuova rendita con effetto per l'anno in cui la denuncia è stata prodotta e per gli anni successivi. Fino a quando il contribuente non metterà in atto la procedura di variazione, il reddito degli immobili dovrà essere tassato secondo i criteri ordinari. Dal punto di vista operativo, la denuncia va redatta utilizzando la procedura "DOCFA" (Documenti Catasto Fabbricati) disponibile sul sito Internet dell'Agenzia del territorio. Se la denuncia è presentata entro il 31.1 vale dall'anno in corso (se presentata oltre il 31.1 dell'anno successivo).

Il reddito degli immobili di interesse storico o artistico deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato. Tale regola si applica anche agli immobili locati, per i quali, quindi, l'imposta dovrebbe essere calcolata sul reddito catastale e non sul canone d'affitto.

Per gli opportuni approfondimenti consultare le istruzioni ministeriali.